



POLÍTICA DE PREVENÇÃO À LAVAGEM DE
DINHEIRO E AO FINANCIAMENTO DO
TERRORISMO (PLDFT) E CADASTRO

ÍNDICE

Introdução e Objetivo	3
Conceitos	4
Regras de Governança	5
Avaliação Interna de Risco e Abordagem Baseada em Risco	6
Combate e Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento do Terrorismo	6
1. Fiscalização do Passivo e Cadastro	8
2. PLDFT do Ativo e Contrapartes	10
3. Exemplos de operações suspeitas	11
4. Arquivamento de Informações	12
Conheça seu Colaborador/Parceiro/Contraparte	12
Política de Treinamento sobre Combate e Prevenção à Lavagem de Dinheiro	13
Relatório Interno Relativo à Avaliação Interna de Risco	13
Disposições Finais	13

Introdução e Objetivo

A **NewPort Real Estate** entende que a identificação, o monitoramento e a análise de atividades ilícitas são essenciais para dar transparência e segurança aos clientes da **NewPort Real Estate** e para a própria **NewPort Real Estate**.

A **NewPort Real Estate** mantém um programa de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo (“PLDFT”) e cadastro adequado ao escopo e limite da sua atuação, em plena atenção aos termos da regulamentação.

A **NewPort Real Estate** adota processos para as atividades citadas acima, que são plenamente compatíveis com o determinado pela lei 9.613/98, pela Resolução editada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 50, de 31 de agosto de 2021 (“Res. CVM 50”), pela Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e em linha com o disposto no Ofício-Circular nº 5/2015/SIN/CVM.

Esta Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo (PLDFT) e Cadastro se aplica a todos aqueles que possuam cargo, função, posição, relação societária, empregatícia, comercial, profissional, contratual ou de confiança com a **NewPort Real Estate** (“Colaboradores”).

A **NewPort Real Estate** esclarece que, para fins de interpretação desta política, toda e qualquer referência a fundos de investimento deverá ser entendida como menção às classes de cotas, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e vice-versa.

A **NewPort Real Estate** deverá manter a versão atualizada desta política em seu website.

Conceitos

O termo “Lavagem de Dinheiro” refere-se ao conjunto de operações comerciais ou financeiras que, por objetivo, tenta incorporar, na economia, recursos, bens e serviços ligados, direta ou indiretamente, a práticas ilícitas. É a prática criminosa que consiste em converter ou transformar bens ou dinheiro, obtidos com prática de atividades ilícitas, em capitais aparentemente lícitos ou ainda prover recursos legais a serem utilizados com propósitos ilícitos, mediante colocação de tais bens ou dinheiro no sistema financeiro.

Desta forma, nos termos do artigo 1º, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, incorre no crime em questão aquele que ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal.

Os agentes dissimulam e/ou escondem a operação de lavagem de dinheiro para que a atividade ilícita possa ser aceita no sistema financeiro. Este processo é usualmente composto por três fases:

(i) Colocação: introdução no sistema financeiro de recursos provenientes de atividades ilícitas. Para a introdução de recursos em espécie, é usual a utilização de instituições financeiras ou prestadores de serviços aos mercados financeiros e de capital, geralmente divididos em valores não muito altos visando que tais recursos ilícitos venham a se “mesclar” aos recursos alcançados mediante atividades lícitas.

(ii) Ocultação ou Estratificação: realização de múltiplas operações financeiras com os recursos já ingressados no sistema financeiro. Assim, ocorre a ocultação dos recursos ilegais, que se misturam àqueles de origem lícita.

(iii) Integração: sistema econômico dos recursos obtidos de modo aparentemente lícito é regredido. Esta ação é feita por meio de investimento no mercado de capitais, mercado imobiliário, joias, empresas produtivas, turismo, obras de arte, fundos mútuos, etc.

O financiamento ao terrorismo, por sua vez, consiste no processo de distribuição dissimulada de recursos a serem utilizados em atividades terroristas.

Tais recursos são oriundos, geralmente, das atividades de outras organizações criminosas envolvidas com o tráfico de drogas, armas e munições e com o contrabando, ou podem ser derivados de atividades ilícitas, incluindo doações a instituições de caridade de “fachada”.

Os métodos utilizados pelos terroristas para dissimular o vínculo entre eles e as fontes de financiamento são geralmente semelhantes aos utilizados na prática de crime de lavagem de dinheiro. Entretanto, normalmente, os terroristas utilizam recursos obtidos de forma legal, visando reduzir o risco de serem descobertos antes do ato terrorista.

Regras de Governança

Os procedimentos de PLDFT serão liderados pelo Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT da **NewPort Real Estate**, conforme definido no ato societário pertinente da **NewPort Real Estate**, com o auxílio do Comitê de *Compliance* e Risco, além de eventuais Colaboradores integrantes da área de *compliance*.

As atividades desenvolvidas pelo Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT, com o auxílio do Comitê de *Compliance* e Risco, além de eventuais Colaboradores da área de *compliance*, estão descritas ao longo deste documento, levando em consideração o escopo de atuação da **NewPort Real Estate**.

A exclusivo critério do Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT, poderá ser convocada uma reunião do Comitê de *Compliance* e Risco para tratar de eventuais indícios de lavagem de dinheiro.

O Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT possui amplos e irrestritos poderes para acessar todas as informações que estiverem disponíveis, visando o fiel cumprimento das suas obrigações relacionadas ao programa de PLDFT adotado pela **NewPort Real Estate**. Nenhum Colaborador, independentemente do seu cargo, poderá recusar qualquer diligência solicitada pelo Comitê de *Compliance*, Risco e PLDFT.

A presente Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo (PLDFT) e Cadastro foi aprovada em sede de reunião do Comitê de *Compliance* e Risco, sendo tal

comitê, para fins da presente política e da regulamentação vigente, considerado como o órgão de alta administração.

Avaliação Interna de Risco e Abordagem Baseada em Risco

A **NewPort Real Estate** classifica os serviços por ela prestados (i.e., administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”) como de baixo risco.

A referida classificação foi atribuída considerando uma gama de fatores, que estão em consonância com as diretrizes emanadas pela Res. CVM 50, a saber: (i) compete ao distribuidor das cotas dos fundos e/ou ao administrador fiduciário realizar a interface direta com os cotistas, em atenção aos termos da regulamentação vigente; (ii) em virtude do exposto no item anterior, a **NewPort Real Estate** não contrai o dever originário de manutenção de cadastro dos clientes; (iii) a atividade regulada exclusiva de gestão de recursos de terceiros desempenhada pela **NewPort Real Estate** é altamente regulada e supervisionada pela CVM e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”); (iv) a **NewPort Real Estate** adota um programa eficiente de treinamento periódico oferecido aos Colaboradores; (v) os prestadores de serviços relevantes dos fundos, tais como administradores fiduciários, distribuidores e custodiantes, são devidamente registrados e supervisionados pela CVM e ANBIMA, e, conforme o caso, pelo Banco Central; e (vi) os recursos colocados à disposição da **NewPort Real Estate** são oriundos de contas mantidas junto a instituições financeiras e, portanto, já passaram necessariamente pelo crivo das políticas e procedimentos de prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo.

Combate e Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento do Terrorismo

Seguindo o determinado pelas Leis 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada pela 12.683, de 09 de julho de 2012, e de acordo com a Circular 3.978, de 23 de janeiro de 2020 e Carta-Circular 4.001, de 29 de janeiro de 2020, ambas editadas pelo Banco Central do Brasil, bem como a Res. CVM 50 e o Ofício-Circular nº 5/2015/SIN/CVM, a prevenção da utilização dos ativos e sistemas da **NewPort Real Estate** para fins ilícitos, tais como crimes de “lavagem de dinheiro”, ocultação de bens e valores, financiamento ao terrorismo, é dever de todos os Colaboradores.

Na seleção dos administradores fiduciários e distribuidores dos fundos sob gestão ou consultoria especializada, a **NewPort Real Estate** exigirá a existência de políticas de PLDFT e a adoção de procedimentos para a execução dessas políticas que estejam alinhados com os termos da regulamentação, haja vista que a **NewPort Real Estate** considerará tais políticas para fins de cumprimento das suas obrigações atinentes à PLDFT.

Qualquer suspeita de operações financeiras e não financeiras que possam envolver atividades relacionadas aos crimes de lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo, ocultação de bens e valores, bem como incorporar ganhos de maneira ilícita, para a **NewPort Real Estate**, clientes ou para o Colaborador, devem ser comunicadas imediatamente ao Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT.

O Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT, ao receber a comunicação, analisará a informação junto ao Comitê de *Compliance* e Risco, e conduzirá o caso às autoridades competentes, caso reste concluído que o caso deve ter destinação. A análise será feita caso a caso, mediante avaliação dos instrumentos utilizados, a forma de realização, as partes e valores envolvidos, a capacidade financeira e a atividade econômica do cliente e qualquer indicativo de irregularidade ou ilegalidade envolvendo o cliente ou suas operações.

Na hipótese de envolvimento dos Colaboradores nos atos ilícitos, a análise será feita caso a caso, ficando sujeitos os responsáveis às sanções cabíveis.

Todas as transações ou propostas de transações com títulos ou valores mobiliários que possam ser considerados sérios indícios de crimes de lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo ou ocultação de bens deverão ser comunicadas ao COAF, em um prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar de sua ocorrência, abstendo-se a **NewPort Real Estate** de dar ciência de tal ato a qualquer pessoa, inclusive àquela a qual se refira a informação. Não obstante, caso a **NewPort Real Estate** não tenha prestado nenhuma comunicação ao longo do ano civil, deverá comunicar à CVM, anualmente, por meio de sistema eletrônico disponível na página do Sistema de Controle de Atividades Financeiras (SISCOAF) na rede mundial de computadores, a não ocorrência no ano civil anterior das transações ou propostas de transações passíveis de serem comunicadas (declaração negativa). O envio da declaração negativa será de responsabilidade do Comitê de *Compliance*, Risco e PLDFT.

Ademais, cumpre ressaltar que não é condição para a comunicação de uma operação suspeita que a instituição comunicante tenha convicção de sua ilicitude. Basta, para tanto, que a mesma consiga firmar uma consistente e fundamentada convicção de sua atipicidade.

1. Fiscalização do Passivo e Cadastro

No âmbito dos fundos de investimento sob gestão ou consultoria especializada da **NewPort Real Estate**, a responsabilidade pela fiscalização do passivo (ou seja, dos cotistas) deverá recair aos administradores fiduciários e distribuidores, os quais deverão possuir políticas próprias de PLDFT.

Neste caso, caberá ao Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT o monitoramento e fiscalização, na medida do possível, do cumprimento por tais administradores e distribuidores de suas respectivas políticas de PLDFT, devendo acessar e verificar, periodicamente e no que for possível, as medidas de combate à lavagem de dinheiro adotadas por tais prestadores de serviços, sugerindo inclusive a adoção de novos procedimentos ou alterações nos controles já existentes.

No âmbito do monitoramento acima, a **NewPort Real Estate** deverá verificar se o administrador fiduciário dispensa especial atenção com relação às Pessoas Expostas Politicamente (“PEP”), investidores não residentes (“INR”), investidores com grandes fortunas (“private banking”) e organizações sem fins lucrativos.

O administrador fiduciário, por sua vez, deverá se certificar que os distribuidores dos fundos de investimento geridos pela **NewPort Real Estate**: (i) adotam controles internos para confirmar as informações de cadastro dos investidores que demandam especial atenção, na forma acima tratada, e mantê-los atualizados; (ii) identificam as pessoas consideradas PEP, INR, clientes private banking e organizações sem fins lucrativos; (iii) fiscalizam com mais rigor a relação de negócio mantido com as PEP, INR, clientes private banking e organizações sem fins lucrativos; (iv) dedicam especial atenção a propostas de início de relacionamento e as operações executadas com PEP, INR, organizações sem fins lucrativos e clientes private banking; (v) mantêm regras, procedimentos e controles internos para identificar investidores que se tornaram PEP, INR, clientes private banking e organizações sem fins lucrativos; e (vi) mantêm regras, procedimentos e controles internos para identificar a origem dos recursos envolvidos nas transações dos investidores e beneficiários identificados como PEP, INR, organizações sem fins lucrativos e clientes private banking.

O administrador fiduciário e os distribuidores dos fundos geridos ou objeto de consultoria especializada pela **NewPort Real Estate** deverão contar com os esforços e meios proprietários para (i) realizar a identificação de clientes novos ou já existentes; e (ii) prevenir, detectar e reportar quaisquer operações suspeitas.

Periodicamente, a **NewPort Real Estate** poderá questionar o administrador fiduciário acerca dos procedimentos de PLDFT por este adotado, com o eventual envio de reporte do administrador fiduciário, o qual incluirá, sem se limitar: informes ao COAF, número de inconsistências entre informações patrimoniais declaradas e patrimônio real do cliente, bem como o número de clientes classificados como PEP, INR, organizações sem fins lucrativos e private banking.

De posse de todas as informações transmitidas pelo administrador fiduciário, a **NewPort Real Estate** procederá com a avaliação das informações para fins de PLDFT, com a consequente adoção das medidas cabíveis, conforme o caso, e manterá arquivo de todos os dados, sobretudo aqueles de cunho cadastral, caso estas sejam disponibilizadas. Conforme o caso, a **NewPort Real Estate** poderá solicitar informações adicionais ao administrador fiduciário, a fim de auxiliar no processo de tomada de decisão por parte do Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT acerca dos procedimentos que devem ser adotados de acordo com este documento.

Cabe salientar, a **NewPort Real Estate** envida os melhores esforços para cumprir com as regras de PLDFT e cadastro, observados os limites aplicáveis à **NewPort Real Estate**. Contudo, tendo em vista que não se relaciona de forma direta com os investidores, depende essencialmente do intercâmbio de informações nesse sentido por parte da área de controles internos do administrador fiduciário dos fundos de investimento sob gestão ou consultoria especializada. As evidências de solicitação de informações serão arquivadas pela **NewPort Real Estate**.

Na hipótese de o administrador fiduciário identificar qualquer inconsistência informacional ou circunstância que dê indícios de lavagem de dinheiro, este informará à **NewPort Real Estate** acerca do fato, para que esta adote as medidas que julgar necessárias.

Não obstante, a **NewPort Real Estate** monitorará continuamente as operações realizadas em nome dos investidores que não dependam da posse de dados cadastrais e identificação do beneficiário final, se houver, observados os procedimentos entabulados na presente política.

2. PLDFT do Ativo e Contrapartes

A negociação de ativos e valores mobiliários financeiros e valores mobiliários para os fundos de investimento sob gestão ou consultoria especializada da **NewPort Real Estate** deve ser objeto de análise, avaliação e monitoramento para fins de PLDFT.

Nas operações ativas (investimentos), o “cliente” deve ser entendido como a contraparte da operação, sendo a **NewPort Real Estate** responsável pelo seu cadastro e monitoramento, se for o caso, devendo observar o quanto disposto na seção a seguir.

Neste contexto, para os fundos de investimento, dentro do princípio da razoabilidade e agindo com bom senso, a **NewPort Real Estate** deverá se utilizar das seguintes práticas.

- Processo de Identificação de Contrapartes

A **NewPort Real Estate** deve estabelecer processo de identificação de contraparte (cliente) adequado às características e especificidades dos negócios. Tal processo visa a prevenir que a contraparte utilize os fundos de investimento ou carteiras sob gestão ou consultoria especializada para atividades ilegais ou impróprias.

A **NewPort Real Estate** sempre diligenciará no processo de identificação da contraparte, caso seja possível tal diligência em razão das circunstâncias e características do ativo a ser investido.

Para os demais ativos e valores mobiliários, como títulos e valores mobiliários objeto de distribuição privada (renda fixa ou ações), direitos creditórios, empreendimentos imobiliários etc., é recomendável que a **NewPort Real Estate**, além dos procedimentos de identificação de contrapartes, adote também outros procedimentos (como visita de diligência) e controles internos, ou verificar se a contraparte dispõe de mecanismos mínimos para análise para fins de prevenção e combate à lavagem de dinheiro.

- Monitoramento: Controle do Preço dos Ativos e Valores Mobiliários Negociados

A **NewPort Real Estate** deve adotar procedimentos com vistas a controlar e monitorar a faixa de preços dos ativos e valores mobiliários negociados para os veículos de investimento sob sua gestão, de modo que eventuais operações efetuadas fora dos padrões praticados no mercado, de

acordo com as características do negócio, sejam identificadas e, se for o caso, comunicados aos órgãos competentes.

Neste sentido, o túnel para títulos públicos verifica se o preço negociado está abaixo ou acima de um percentual dos preços máximo e mínimo divulgado pela ANBIMA. Já o túnel de preço para ações verifica se o preço negociando está dentro de um percentual sobre a amplitude de preço do dia anterior. Por fim, o túnel de preço para os demais ativos líquidos verifica se o preço está abaixo ou acima de um percentual do preço de mercado da hora.

3. Exemplos de operações suspeitas

Além das situações previstas no artigo 20 da Res. CVM 50, as situações listadas abaixo podem configurar indícios da ocorrência dos crimes previstos na lei nº 9.613, ou podem com eles relacionar-se, devendo ser analisadas com especial atenção e, se e quando consideradas suspeitas pelos Colaboradores, comunicadas ao COAF: (a) realização de operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de ativos e valores mobiliários para o fundo, que apresentem atipicidade em relação à atividade econômica do cliente ou incompatibilidade com a sua capacidade econômico-financeira; (b) resistência ao fornecimento de informações necessárias para o início de relacionamento ou para a atualização cadastral, oferecimento de informação falsa ou prestação de informação de difícil ou onerosa verificação; (c) apresentação de irregularidades relacionadas aos procedimentos de identificação e registro das operações exigidos pela regulamentação vigente; (d) solicitação de não observância ou atuação no sentido de induzir funcionários da instituição a não seguirem os procedimentos regulamentares ou formais para a realização de operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de ativos e valores mobiliários para o fundo; (e) quaisquer operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de ativos e valores mobiliários para o fundo envolvendo pessoas relacionadas a atividades terroristas listadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas; (f) realização de operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de títulos e valores mobiliários, qualquer que seja o valor da aplicação, por pessoas que reconhecidamente tenham cometido ou tentado cometer atos terroristas, ou deles participado ou facilitado o seu cometimento; (g) quaisquer operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de títulos e valores mobiliários com indícios de financiamento do terrorismo; (h) operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de títulos e valores mobiliários fora dos padrões praticados no mercado; (i) realização de operações

que resultem em elevados ganhos para os agentes intermediários, em desproporção com a natureza dos serviços efetivamente prestados; investimentos significativos em produtos de baixa rentabilidade e liquidez, considerando a natureza do fundo ou o perfil do cliente/mandato da carteira administrada; e (j) operações nas quais haja deterioração do ativo sem fundamento econômico que a justifique.

4. Arquivamento de Informações

Os Colaboradores deverão manter arquivada, prioritariamente de forma eletrônica, toda e qualquer informação, bem como documentos e extratos que venham a ser necessários para a efetivação satisfatória de possível auditoria ou investigação em torno de possíveis investimentos e/ou clientes suspeitos de corrupção e/ou lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo.

Conheça seu Colaborador/Parceiro/Contraparte

Requisitos ligados à reputação no mercado de Colaboradores, parceiros e contrapartes são avaliados, bem como, no caso dos Colaboradores, seus antecedentes reputacionais, legais, pessoais e profissionais, com o objetivo de identificação de eventuais atividades ilícitas ou de lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo.

No processo de contratação, o Colaborador deve necessariamente aderir às políticas da empresa.

No processo de contratação de parceiros, a **NewPort Real Estate** verifica se o parceiro também tem práticas de prevenção à lavagem de dinheiro e anticorrupção, de forma a atender à regulamentação vigente. O detalhamento dos processos observados para a contratação de terceiros pode ser consultado na Política de Regras, Procedimentos e Descrição dos Controles Internos da **NewPort Real Estate**.

Tanto parceiros como contrapartes são analisados em sistemas de background check e outras investigações internas da **NewPort Real Estate**, com vistas a atestar a sua idoneidade e reputação.

Mudanças repentinas no padrão econômico dos Colaboradores, que porventura não encontrem respaldo econômico-financeiro lícito e regular serão apurados pelo Comitê de Compliance e Risco, que deverá deliberar pela sanção cabível.

A **NewPort Real Estate** não opera com entidades que não sejam devidamente habilitadas em suas respectivas jurisdições de origem, nem com bancos ou instituições que não tenham presença física nas jurisdições onde atuam, ou que não pertençam a algum grupo financeiro devidamente regulado.

Política de Treinamento sobre Combate e Prevenção à Lavagem de Dinheiro

A área de Compliance promoverá, anualmente, treinamentos adequados para capacitação de todos os Colaboradores com relação às regras de prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo previstas nesta política e na legislação ou regulamentação aplicáveis, sendo tal treinamento obrigatório a todos os Colaboradores.

O treinamento acima descrito será realizado conjuntamente com o treinamento contínuo, descrito na Política de Regras, Procedimentos e Descrição dos Controles Internos da **NewPort Real Estate**. Os procedimentos de combate e prevenção à lavagem de dinheiro serão supervisionados pelo Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT, o qual terá livre acesso aos dados cadastrais dos clientes e Colaboradores e às operações por estes realizadas.

Relatório Interno Relativo à Avaliação Interna de Risco

O Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT elaborará relatório relativo à avaliação interna de risco de PLDFT, o qual será encaminhado para o Comitê de Compliance e Risco até o último dia útil do mês de abril, levando em consideração as informações mínimas aplicáveis à **NewPort Real Estate** previstas na Res. CVM 50.

Os Colaboradores deverão manter arquivada toda e qualquer informação, bem como documentos e extratos que venham a ser necessários para a efetivação satisfatória de possível auditoria ou investigação em torno de possíveis investimentos e/ou clientes suspeitos de corrupção e/ou lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo.

Disposições Finais

Esta política será revisada, no mínimo, anualmente. Não obstante as revisões estipuladas, poderá ser alterado sem aviso prévio e sem periodicidade definida em razão de circunstâncias que demandem tal providência.

A área de compliance informará oportunamente aos Colaboradores sobre a entrada em vigor de nova versão deste documento e a disponibilizará na página da **NewPort Real Estate** na rede mundial de computadores.

Esta política revoga todas as versões anteriores e passa a vigorar na data de sua aprovação.